

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at



MARKTGEMEINDE
VELDEN AM WÖRTHER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
"PARK'S HOTEL VELDEN"

**MARKTGEMEINDE
VELDEN AM WÖRTHER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG
„PARK'S HOTEL VELDEN“**

gem. §§ 31a und 31b, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995
idgF. LGBl. Nr. 24/2016

Parzellen Nr. 896/14, 896/2, 1134/8, alle KG Augsdorf,
Parzellen Nr. 1150, 933/7, alle KG Velden am Wörthersee

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI GÜNTER LAGLER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

AUGUST 2017

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 20.09.2017,
Zahl 10/031/1-IFBPL/17, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung

„PARK'S HOTEL VELDEN“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungs-
gesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idF. LGBl. Nr. 24/2016, wird
verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der schriftliche Verordnungstext vom 17.08.2017.
 - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 6) vom 24.01.2017.
 - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0725-0323 vom 17.08.2017.
 - d. Der Erläuterungsbericht vom 24.01.2017.

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Vollflächen der Parzellen Nr. 896/14, 896/2, sowie für Teilflächen der Parzelle Nr. 1134/8, alle KG Augsdorf, sowie für die Vollflächen der Parzellen Nr. 1150 und 933/7, alle KG Velden am Wörthersee, mit einer Gesamtfläche von 43.687 m², laut Anlage 2 - Rechtsplan.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

1a/12.3/2017

Umwidmung der Parzelle Nr. 933/7 sowie Teilflächen der Parzelle Nr. 1150, alle KG Velden am Wörthersee, von bisher „Bauland - Kurgebiet“ in „Bauland - Reines Kurgebiet“ im Gesamtausmaß von 1.501 m².

1b/12.3/2017

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1150, KG Velden am Wörthersee, von bisher „Grünland - Bad“ in „Bauland - Reines Kurgebiet“ im Gesamtausmaß von 383 m².

1c/12.3/2017

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1134/8, KG Augsdorf, von bisher „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Erdgeschoß“ und „Bauland - Reines Kurgebiet - im Obergeschoß (mehrgeschoßige Widmung - MW1)“ im Gesamtausmaß von 50 m².

1d/12.3/2017

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 896/2, KG Augsdorf, von bisher „Grünland - nicht allgemein zugängliche Parkanlage (Privatpark)“ in „Bauland - Reines Kurgebiet“ im Gesamtausmaß von 258 m².

Die Flächenwidmungsplanänderungen

- 3a/2003, 3b/2003, 3c/2003, 3d/2003, 3e/2003, 3f/2003, 3g/2003, 3h/2003, 3i/2003 und 3j/2003

aus der Verordnung der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Golf-Park-Hotel Velden“ vom 14.09.2004, Zl. 10-031-4/2004 bleiben in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Bestehende Grundstücke, deren Flächen die Mindestgröße unterschreiten, können im Sinne des Bebauungsplans bebaut werden.
- (3) Die Größe von Baugrundstücken ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes im Grundstücksverzeichnis des Grundbuches.
- (4) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (3) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert des Quotienten aus der Brutto-Geschoßfläche der bestehenden und neu errichteten Gebäude auf einem Baugrundstück dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) ausgenommen der Grundflächen aller Loggien und Balkone.

- (5) Bei Geschoßen in Hanglage ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Grundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem projektierten Gelände hervorragt.
- (6) Bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafo-, Wasserversorgungsanlagen u.Ä.) sind bei der Berechnung der GFZ nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise werden die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Hauptgebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Nachbarn herangebaut werden.
- (3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.
- (4) Geschlossene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

§ 7

Anzahl der Geschoße, maximale Höhe der Bebauung

- (1) Für die Bebauungszonen I, II und III ist in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Anlage 2 - Rechtsplan die maximal zulässige Höhe der Gebäude als absolute Höhe über Adria festgelegt.

Dieser Wert kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen, wie z.B. Klimageräte, Lifttürme, Belichtungselemente u.Ä. erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht unverträglich belasten und nicht mehr als 2,50 m über die Dachhautoberkante hinausragen.

- (2) Die Anzahl der maximal zulässigen Obergeschoße ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (3) Als Untergeschoße gelten Geschoße, deren Rohdeckenoberkante in der
 - Bebauungszone I: unter der absoluten Höhe von 452,00 m über NN (Adria)
 - Bebauungszone II: unter der absoluten Höhe von 464,00 m über NN (Adria)
 - Bebauungszone III: unter der absoluten Höhe von 442,00 m über NN (Adria)

liegt.

- (4) Aufbaufähige Dachgeschoße gelten im Sinne dieser Verordnung als Dachgeschoß und sind der Geschoßanzahl hinzuzurechnen, wenn die

Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 0,80 m ist.

- (5) Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, gelten als Geschoß, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinien 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe: März 2015, gegeben sind.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (3) Sonstige untergeordnete Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis maximal 3,50 m Gebäudehöhe und bis maximal 16,0 m² verbaute Grundfläche dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinie errichtet werden.
- (4) In der Bebauungszone II kennzeichnen innerhalb der festgelegten Baulinien Rasterfelder das maximal zulässig verbaubare Flächenausmaß (ca. 930 m²) für ein einzelnes freistehendes Gebäude.

Rasterfelder sind innerhalb der Baulinie, unter Einhaltung der Abstandsflächen untereinander, frei verschiebbar.

§ 9

Art der Nutzung

- (1) Im Bereich der Bebauungszone II dürfen Bruttogeschoßflächen-A (BGF-A) exklusiv Untergeschoß, gemäß ÖNORM B-1800, für Apartments im Gesamtausmaß von maximal 6.500 m² errichtet werden.

§ 10

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen und dgl.), ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, dürfen ein maximales Einzelflächenausmaß von 10,0 m² nicht überschreiten.

Das Gesamtausmaß der Dachaufbauten darf das Orts- und Landschaftsbild nicht unverträglich belasten.

- (2) Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben ausgeschlossen.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen mit einer maximalen Neigung von 25 ° aufgeständert werden.
- (4) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen. Es dürfen keine glasierten Oberflächen und grelle Farben verwendet werden.

§ 11

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches sind für die

Bebauungszonen I und III:

- 1 Stellplatz je Hotelzimmer, Hotelsuite und Personalzimmer,
- 1 Stellplatz je 10 m² öffentlich zugänglicher Gastraum- und Gastgartenfläche,
- 1 Stellplatz je 30 m² öffentlich zugänglicher Ordinations- und Therapie-räume,
- 1 Stellplatz je 30 m² öffentlich zugänglicher Geschäftsflächen nachzuweisen.

Es ist eine Tiefgarage zu errichten, die zumindest 1 Stellplatz je Hotelzimmer und je Hotelsuite vorsieht.

Bebauungszone II:

- mindestens 66 Tiefgaragen- und 46 oberirdische Stellplätze nachzuweisen.
- (4) Sind die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachweisbar, so sind diese in einer fußläufigen Entfernung von maximal 150 m vom Eingangsbereich des Bauvorhabens vorzusehen.

§ 12

Zäune und Einfriedungen

- (1) Innerhalb der Bebauungszonen I und III darf die maximale Höhe von Zäunen 1,25 m, gemessen vom Bodenniveau an der Innenseite des Zaunsockels, betragen.
- (2) Zäune und Einfriedungen dürfen nicht aus Schilfmatten, Kunststoff oder durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.

IV. ABSCHNITT

§ 13

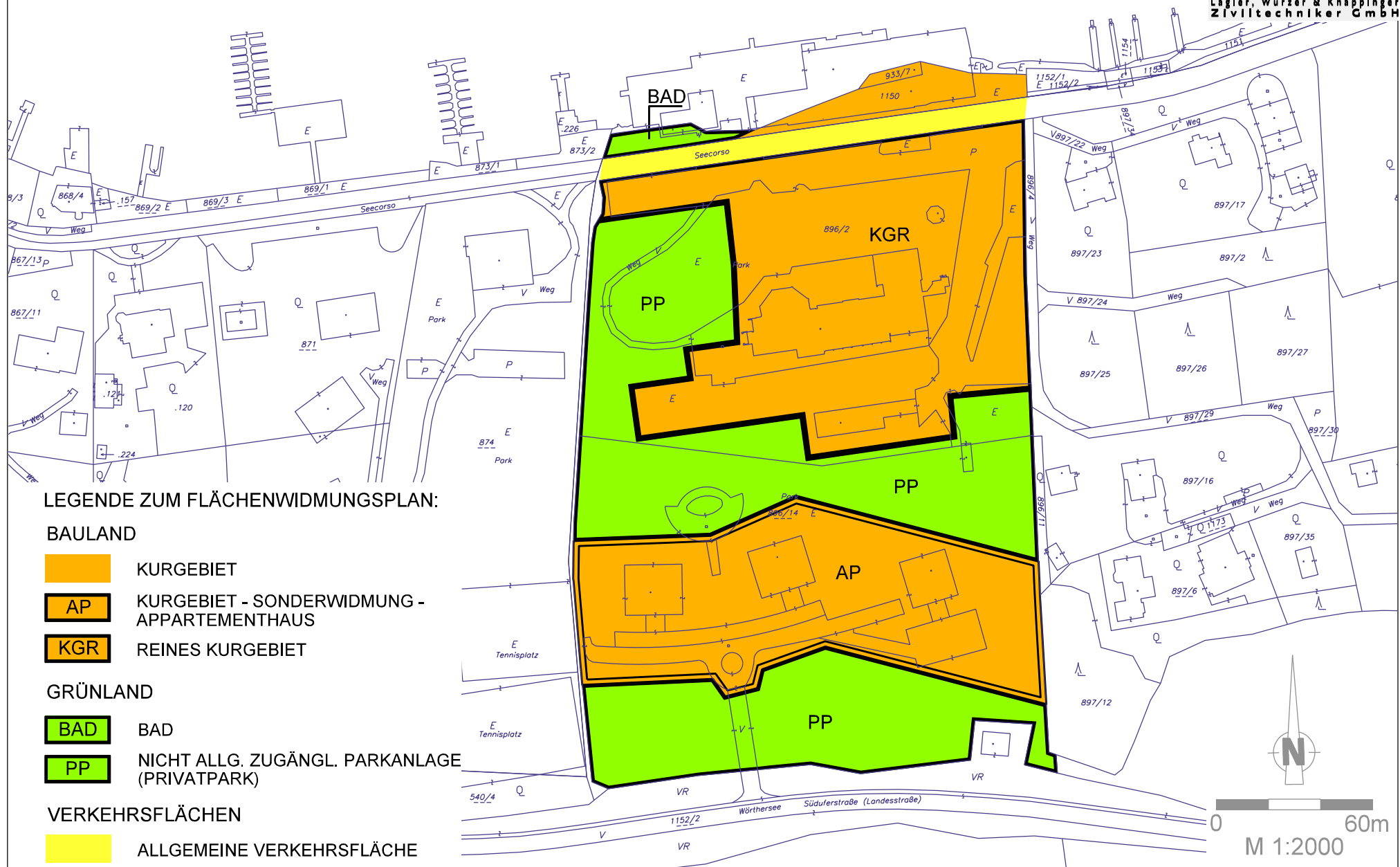
Inkrafttreten

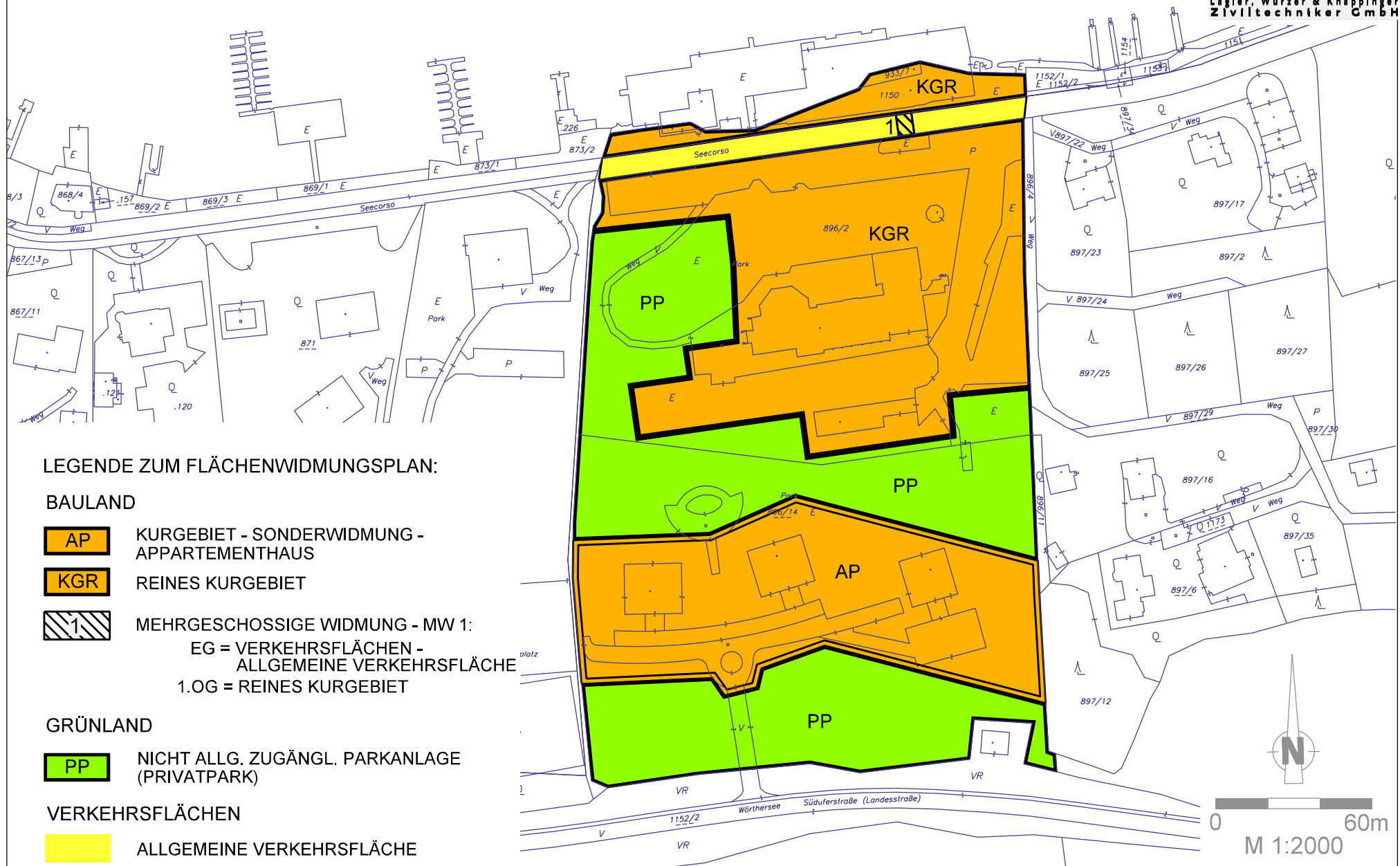
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan „Velden Seecorso 1“, AZ. 10-031-5/97 vom 16.10.1997, sowie die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Golf-Park-Hotel - Velden“, Zl. 10-31-4/2004, vom 14.09.2004, außer Kraft.


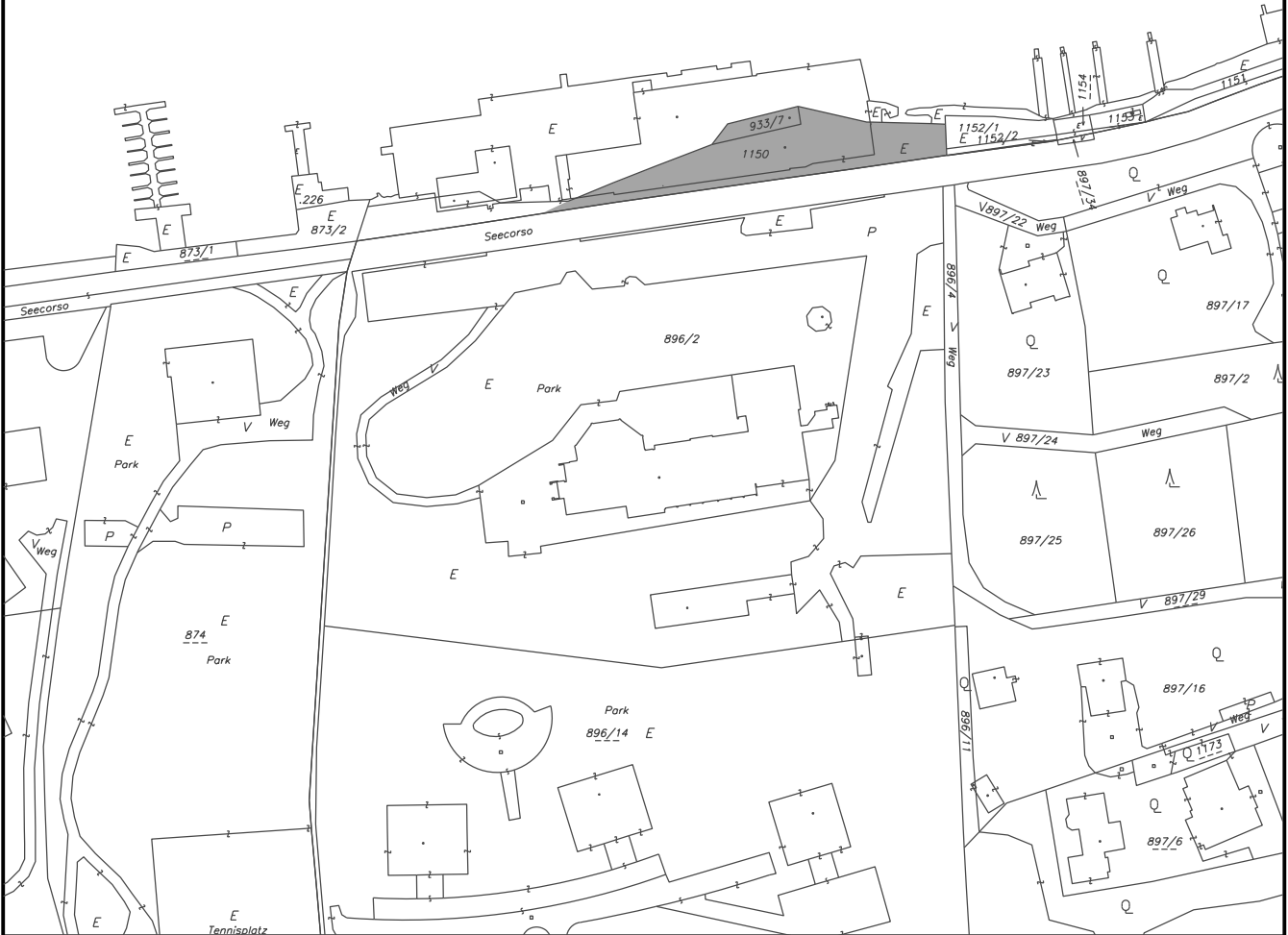
Der Bürgermeister


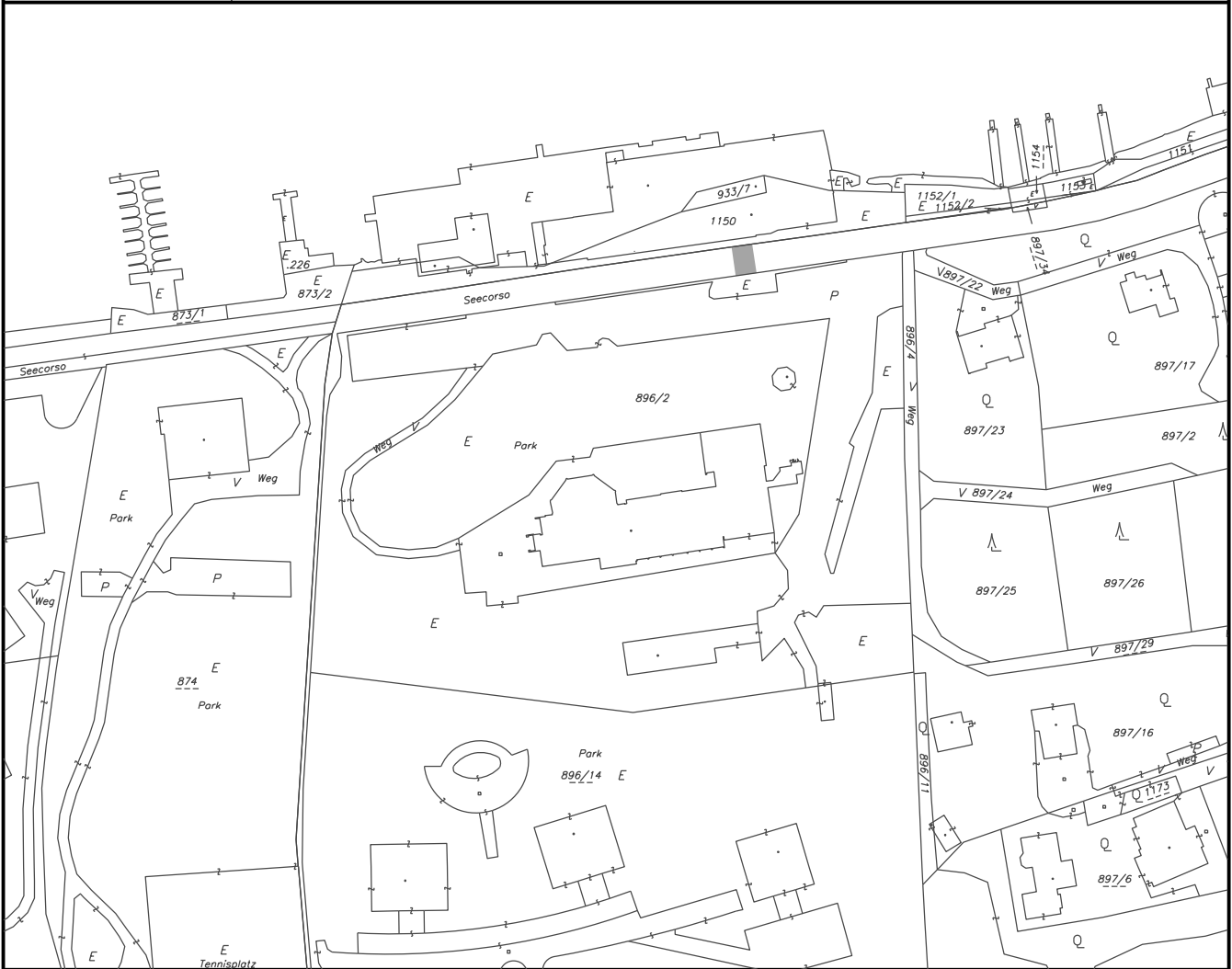
Ferdinand Vouk

Stand: 17.08.2017





Anlage 1 Blatt 3/6	Marktgemeinde VELDEN AM WÖRTHER SEE	A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG - Nummer: 1a/12.3/2017	
Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Vollfläche: 933/7 Teilfläche; 1150 (1403m ²)		
	Katastralgemeinde: Velden		
	Maßstab: 1:2000		
			
Widmungsänderung von: Bauland - Kurgebiet			
Widmungsänderung in: Bauland - Reines Kurgebiet			
Flächenausmaß beschlossen: 1.501m ²		Genehmigt: m ²	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: <u>20.09.2017</u> Zahl: <u>10/031/1-IFBPL/17</u>		Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung	

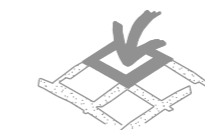
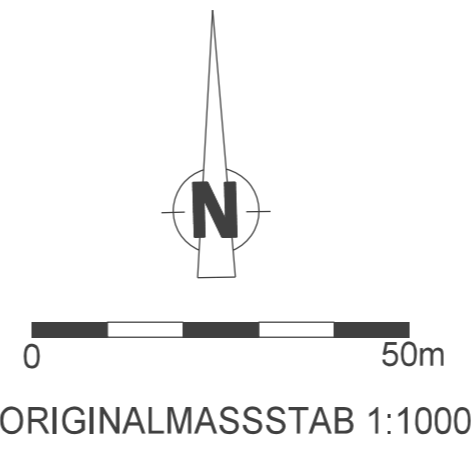
Anlage 1 Blatt 5/6	Marktgemeinde VELDEN AM WÖRTHER SEE	A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Legler, Wurzer & Knapinger Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG - Nummer: 1c/12.3/2017	
Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Teilfläche; 1134/8 (50m ²) Katastralgemeinde: Augsdorf Maßstab: 1:2000		
			
Widmungsänderung von: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche			
Mehrgeschoßige Widmung - MW 1: Erdgeschoß = Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche Obergeschoß = Bauland - Reines Kurgebiet			
Flächenausmaß beschlossen: 50m ²		Genehmigt: m ²	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: <u>20.09.2017</u> Zahl: <u>10/031/1-IFBPL/17</u>		Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung	

ABSTECKPUNKTE BAULINIE:

Gauß Krüger Österreich: y=Rechtswert
x=Hochwert

- | | | |
|----|------------|-------------|
| 01 | y=55213.16 | x=163556.50 |
| 02 | y=55210.46 | x=163575.15 |
| 03 | y=55244.46 | x=163580.07 |
| 04 | y=55248.99 | x=163568.28 |
| 05 | y=55270.75 | x=163564.83 |
| 06 | y=55274.13 | x=163567.49 |
| 07 | y=55276.80 | x=163549.29 |
| 08 | y=55326.62 | x=163566.50 |
| 09 | y=55323.95 | x=163574.70 |
| 10 | y=55287.43 | x=163574.35 |
| 11 | y=55278.88 | x=163579.19 |
| 12 | y=55284.74 | x=163589.54 |
| 13 | y=55293.59 | x=163590.82 |
| 14 | y=55323.59 | x=163595.17 |
| 15 | y=55335.12 | x=163581.54 |
| 16 | y=55352.27 | x=163599.30 |
| 17 | y=55358.89 | x=163584.18 |
| 18 | y=55357.38 | x=163624.53 |
| 19 | y=55345.19 | x=163622.77 |
| 20 | y=55332.48 | x=163622.70 |
| 21 | y=55325.89 | x=163630.49 |
| 22 | y=55268.27 | x=163622.15 |
| 23 | y=55342.09 | x=163644.23 |
| 24 | y=55319.16 | x=163640.91 |
| 25 | y=55313.23 | x=163640.05 |
| 26 | y=55245.37 | x=163630.24 |
| 27 | y=55216.46 | x=163666.87 |
| 28 | y=55215.56 | x=163673.62 |
| 29 | y=55307.40 | x=163680.29 |
| 30 | y=55313.34 | x=163681.13 |
| 31 | y=55341.55 | x=163685.07 |
| 32 | y=55340.19 | x=163694.51 |
| 33 | y=55250.94 | x=163672.73 |
| 34 | y=55196.13 | x=163514.43 |
| 35 | y=55233.01 | x=163515.86 |
| 36 | y=55239.86 | x=163516.13 |
| 37 | y=55243.94 | x=163517.94 |
| 38 | y=55270.54 | x=163529.77 |
| 39 | y=55295.33 | x=163523.27 |
| 40 | y=55306.13 | x=163520.44 |
| 41 | y=55351.08 | x=163508.67 |
| 42 | y=55353.22 | x=163467.90 |
| 43 | y=55302.82 | x=163480.56 |
| 44 | y=55294.14 | x=163482.74 |
| 45 | y=55291.94 | x=163482.48 |
| 46 | y=55246.47 | x=163477.05 |
| 47 | y=55234.57 | x=163475.71 |
| 48 | y=55197.84 | x=163471.25 |
| 49 | y=55183.96 | x=163556.15 |
| 50 | y=55279.26 | x=163544.33 |
| 51 | y=55360.12 | x=163555.97 |
| 52 | y=55324.25 | x=163672.21 |

Wörther See



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

LEGENDE:

2000 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
0,80	hmax NN 471,00m	MAXIMALE ABSOLUTE BAUKÖRPERHÖHE (hmax NN = Max. Gebäudehöhe über Normalnull)
I	5,0	MAX. OBERGESCHOSSANZAHL

- BEBAUUNGSZONE
- BEBAUUNGSDICHTE (GFZ...max. Geschosflächenzahl)
- MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BAULINIE
- GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEBENEN (UG...Untergeschoß, I...Erdgeschoß, II, III, IV, V...1. bis 4. Obergeschoß)
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. -BEBAUUNGSZONEN
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES (WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- RASTERFELD (max. Flächenausmaß für ein einzelnes freistehendes Gebäude)
- STASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN MIT ANGABE DER BREITE IN METERN
- FLÄCHE FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR MIT ANGABE DER STELLPLATZE (P...PARKPLATZ, TG...TIEFGARAGE)
- PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG (TGZ...TIEFGARAGENZUFABRT)
- DURCHFABRT UNTER ÜBERBAUUNG (LH 4.5...ANGABE DER LICHTEN HÖHE IN METERN)
- VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES



VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 20.09.2017, Zahl: 10/031/1-IFBPL/17

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege A-9924 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4243 23393 Telefax: +43 4243 23393-9 e-mail: office@l-w-k.at</p>	<p>DIPL. ING. G. LÄGLER DIPL. ING. J. KNAPPINGER MAG. H. WÜRZER DIPL. ING. A. MATTISCH B. GRITZNER P. ZAUCHENBERGER</p>
	<p>Marktgemeinde VELDEN AM WÖRTHER SEE</p>
<p>Projekt "PARK'S HOTEL VELDEN"</p>	<p>Plan ANLAGE 2 - RECHTSPLAN</p>

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

“PARK'S HOTEL VELDEN“

1 VORBEMERKUNGEN

Die Seecorso 68 Wörthersee Immobilien GmbH plant das in die Jahre gekommene „Golf-Park-Hotel“ abzubauen und ein neues zeitgemäßes Hotel mit einem Gesundheitszentrum zu errichten.

Den neuen Planungsraum regeln raumordnungsrechtlich derzeit der Teilbebauungsplan „Velden - Seecorso 1“ vom 16.10.1997, AZ: 10-031-97, (nördlicher Seecorso), sowie die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Golf-Park-Hotel - Velden“ vom 14.09.2004, Zl. 10-031-4/2004 (südlicher Seecorso).

Im Zuge der raumordnungsrechtlichen Aufbereitung des neuen touristischen Projektes soll der gesamte Planungsraum in einer einzigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverordnung geregelt werden.

Dem neuen Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren „Park's Hotel Velden“ wurde ein vom Architekturbeirat der Marktgemeinde Velden am Wörther See angenommener Gestaltungsentwurf (Gebäudekonzept vom 13.05.2016 - BBB Mauch GmbH) zu Grunde gelegt.

Die wesentlichen Änderungen betreffen Widmungskorrekturen im Seebereich, Änderungen des Baulinienverlaufes sowie Neufestlegungen der baulichen Höhenentwicklung.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung LGBl Nr. 24/2016.

§ 31a Abs. 1 lit b

Der Gemeinderat darf mit Verordnung für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschossfläche von mehr als 2.500 m² oder mit einer Baumasse von mehr als 7.500 m³, die auf einem oder auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken ausgeführt werden sollen, eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Abschnittes durchführen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

§ 31a Abs. 2

*Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.*

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im *I. Abschnitt* des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Marktgemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

Bei der Ermittlung des Ausmaßes von Widmungsänderungen wurden die Teilflächen von Parzellen graphisch aus der digitalen Katastermappe (DKM) ermittelt. Es können sich Differenzen gegenüber dem in der Grundstücksdatenbank angeführten Ausmaß ergeben. Differenzen bei den Flächenausmaßangaben haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der Widmungsgrenzen.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im *II. Abschnitt* des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 ZIELSETZUNGEN

Die vorliegende Verordnung soll die Realisierung eines konkreten touristischen Projektes auf den Parzellen Nr. 933/7, 1150, 1134/8, alle KG Velden am Wörthersee, und 896/2, KG Augsdorf, raumordnungsrechtlich ermöglichen und die erlassenen Bebauungsbestimmungen am Grundstück Nr. 896/14, KG Augsdorf, übernehmen.

Mit der Aufhebung der bestehenden zwei Verordnungen und dem Beschluss einer einzigen Verordnung über das gesamte Planungsgebiet soll die administrative Arbeit vereinfacht werden.

Die neue Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung schafft eine Rechtsnorm, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Zu den wesentlichen Projektideen zählen:

- Abbruch des Hotels und teilweiser Abbruch des Badehauses
- Neuerrichtung eines kompakten, in sich gegliederten Hotelkomplexes mit einer höheren Bettenanzahl und einer großen Tiefgarage
- Umstrukturierung des ehemaligen Personalhauses zur Nutzung als Gesundheitszentrum, Hotelnutzung und Personalwohnungen
- Generalsanierung des Badehauses und Liegebereiches, Errichtung von Hotelsuiten
- Errichtung einer wetterfesten Verbindungsbrücke zwischen Seebereich und Hotelkomplex

4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum umfasst die Vollflächen der Parzellen Nr. 896/14, 896/2, sowie für Teilflächen der Parzelle Nr. 1134/8, alle KG Augsdorf, und Vollflächen der Parzellen Nr. 1150, 933/7, alle KG Velden am Wörthersee, mit einer Gesamtfläche von 43.687 m², und befindet sich unmittelbar am Südufer der Veldener Bucht.

Der Raum lässt sich in drei Zonen gliedern:

- Seeuferzone direkt am See
- Hotelzone (mittlerer Bereich)
- Apartmentzone - Villenzone (südlicher Bereich).

Zwischen Seeufer- und Hotelzone verläuft die öffentliche kommunale Erschließungsstraße (Seecorso).

Seeuferzone:

Das Festland am Seeufer ist als Badehaus, Café, Terrasse und Liegewiese gestaltet und bebaut. Die Gebäude und baulichen Anlagen ragen über den Planungsraum hinaus in den Seebereich (öffentliches Wassergut).

Hotelzone:

Naturräumlich handelt es sich um eine nach Norden exponierte Hangzone mit dem Hotelkomplex und Personalhaus. Die Objekte liegen in einer parkartig gestalteten Landschaft.

Apartmentanlage:

Die Anlage befindet sich ebenfalls in der Hangzone. Die drei villenartigen quadratischen Objekte liegen in einer attraktiv gestalteten Parklandschaft.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

5.1 PROJEKTDESCHEIBUNG

Die Projektänderungen beschränken sich auf den Hotel- und Personalhauskomplex, die Verbindungsbrücke zum Strand und den Strandbereich.

Die südliche Villenzone mit den drei freistehenden 5-geschoßigen Wohnvillen für Freizeitwohnsitze bleibt unberührt.

Neu geplant ist der gesamte Abbruch der bestehenden Hotelanlage, der Verbindungsbrücke sowie die Sanierung der baulichen Anlagen im Seeuferbereich.

Das Hotel sowie die Verbindungsbrücke werden im Gesamten neu errichtet. Geplant ist eine Hotelanlage mit ca. 120 - 150 Zimmern mit einem Gesundheitszentrum im Untergeschoß und im ehemaligen Personalhaus. Im 2. Untergeschoß des Hotels ist eine Tiefgarage geplant, sodass nur 60 oberirdische Stellplätze errichtet werden müssen.

Die Parkanlage soll weitestgehend erhalten bleiben.

Im Seeuferbereich verändert sich die Baukubatur nur unwesentlich, auch wenn die gesamte Anlage einer Generalsanierung unterzogen wird. Die äußere Erscheinung der Strand- und Badehausanlage wird dem neu errichteten Hotelkomplex angepasst, damit ein einheitliches Gesamtbild gegeben ist.

5.2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 2 Abs. 3a haben Gemeinden mit jährlich mehr als 100.000 Übernachtungen von Urlaubs- und Feriengästen, die nach dem Orts- und Nächtigungstaxengesetz 1970 abgabepflichtig sind, im örtlichen Entwicklungskonzept jedenfalls grundsätzliche Aussagen über Vorranggebiete für den Fremdenverkehr (Abs 3 lit i) zu treffen.

Die Marktgemeinde Velden am Wörther See hat im Örtlichen Entwicklungskonzept (Öek) aus dem Jahre 2011 die Hotelzone sowie den Strandbereich als Vorrangzone für den Fremdenverkehr festgelegt. Der Teilbereich des Planungsraumes zählt zu den potenziellen touristischen Entwicklungsbereichen der Marktgemeinde Velden am Wörther See.

Mit der vorliegenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverordnung werden die räumlichen und rechtlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus sowie dessen künftige Entwicklungsmöglichkeit für den vorliegenden Planungsbereich sichergestellt.

6 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 2:** Aufgrund neuer Teilungen und Katastergrenzkorrekturen werden in der vorliegenden Verordnung gegenüber den vorherigen gültigen Verordnungen geänderte Grundstücksnummer und Katastralmappennamen verwendet.
- zu § 3:** Die Flächenwidmungsplanänderungen betreffen den Seeuferbereich (Bebauungszone III) sowie den nördlichen Bereich der Bebauungszone I. Hier kommt es zu einer Richtigstellung der Widmungskategorie in Zusammenhang mit der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Vorrangzone für den Fremdenverkehr. Da innerhalb dieser keine Wohnnutzung zulässig ist, wird die Widmung von „Bauland - Kurgebiet“ auf „Bauland - Reines Kurgebiet“ abgeändert.
- zu § 4:** Die Mindestgröße eines Baugrundstückes gilt nur für Neuteilungen. Bestehende Baugrundstücke unter der Mindestgröße dürfen nach den Bestimmungen der festgelegten Bebauungsbedingungen bebaut werden.
- Als Baugrundstück gelten Grundstücke, die im Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland oder spezifisches Grünland festgelegt sind.
- Innerhalb des Planungsraumes sind weitere Grundstücksteilungen, ausgenommen Teilungen für Grundstücke, die der Ver- und Entsorgung dienen, nicht erwünscht.
- zu § 5:** Die bauliche Ausnutzung wird in Form der Geschößflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die maximal zulässige GFZ ergibt sich aus dem vorgegebenen Projektentwurf und den verfügbaren Grundflächen. Die hohe GFZ lässt sich mit der Lage innerhalb der Hotelzone und dem besonderen öffentlichen Interesse (gewerbliche Beherbergung) begründen.
- zu §§ 6 bis 11:** Sämtliche Bebauungsbedingungen sind projektbezogen festgelegt, damit sichergestellt ist, dass die Umsetzung des Bauvorhabens weitestgehend dem Projektentwurf zu entsprechen hat.
- zu § 9:** Personalunterkünfte sind innerhalb der Hotelanlage zulässig.
- zu § 12:** Mit der Festlegung soll eine zu starke Abschottung des Baugrundstückes vermieden werden sowie die Sichtverhältnisse zum See zumindest im unverbaubaren Bereich erhalten bleiben.

Stand: 24.01.2017

